

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

Commune de :
SAINT-PAULIEN

1-2



C A R R E L O N G

URBANISME ARCHITECTURE PAYSAGE
ATELIER MERCIER & Associés SARL

12, avenue des Saules 69006 OULLINS
Tél: 04 72 68 80 36 Fax: 04 72 36 30 69

Plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durable

Approbation révision générale :
Délibération du Conseil municipal du :
21 Avril 2011

Approbation Modification simplifiée :
Délibération du Conseil municipal du :
4 Août 2011

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Rappel des fondements des politiques urbaines :

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000), complétée par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003), le Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) et intègre de nouvelles préoccupations :

Il est l'expression du projet urbain de la commune, dans une démarche de concertation, à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les orientations d'aménagement qui doivent désormais assurer les principes du développement durable :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et du patrimoine
- La diversité des fonctions urbaines (habiter, travailler, se détendre, se déplacer, consommer...) et la mixité sociale
- L'utilisation économe de l'espace et la maîtrise des besoins en déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la prévention des risques naturels
- Il est un document d'urbanisme réglementaire qui précise le droit des sols

Objectifs et enjeux spécifiques à la commune (Porter à connaissance de l'état) :

Maîtriser l'urbanisation, notamment en matière d'habitat neuf ; favoriser le développement économique, la cohésion sociale et préserver, voire améliorer le cadre de vie et le fonctionnement des quartiers.

Assurer la cohérence du développement de Saint Paulien avec les programmes en cours :

- Les projets de la communauté de communes des Portes d'Auvergne.
- Les projets du pays du Velay.

Le Pays du Velay est susceptible de créer un SCOT sur son territoire. A ce jour, aucune décision n'est prise. Seules quelques réunions informelles ont eu lieu entre les Présidents des Communautés de Communes pour savoir si leur collectivité était favorable à la création d'un document de ce type. Aucune étude n'a été votée.

1-Objectifs

1-Maîtriser la croissance démographique : Quels objectifs pour 2035 ?

Il convient de rappeler que Saint-Paulien est une commune « rurale » qui fait partie de la communauté de communes des Portes d'Auvergne. La proximité d'un axe routier structurant et un prix du foncier abordable ont favorisé ces dernières années une production importante de logements neufs en accession à la propriété (sous forme de lotissements essentiellement) et par conséquent un développement démographique qui va au-delà des prévisions du SDAU.

En effet, le SDAU avait déterminé des objectifs démographiques pour son territoire sur 30 ans qui permettait d'envisager pour la commune de Saint Paulien d'atteindre 2340 habitants en 2010. Si le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 2117 habitants sur la base du recensement de 2004, un recensement complémentaire de 2006 fait apparaître une population totale de 2606 habitants. Le chiffre prévisionnel de 2340 pour 2010 sera donc largement dépassé, 600 nouveaux habitants ayant intégré le territoire de Saint Paulien sur les dix dernières années (entre 1999 et 2009).

D'autre part la commune possède actuellement des équipements qui pourraient permettre d'ores et déjà de recevoir 3 500 habitants.

La commune s'est ainsi fixé un objectif de 3 500 habitants en 2035.

En 2006, l'indice de jeunesse (rapport entre les plus de soixante ans et les moins de 20 ans) était de 1,73, chiffre qui met en évidence une quasi égalité entre ces deux tranches d'âge avec un léger plus pour les moins de 20 ans. Le dynamisme de la commune étant lié en principe à la jeunesse de sa population sa capacité d'attirer une population jeune est un enjeu majeur.

Le projet de développement communal doit donc intégrer une offre de logement accessible à cette population et donc la réserve foncière appropriée.

Il est ainsi nécessaire de maintenir la dynamique démographique engagée depuis la dernière décennie.

2-Eviter l'étalement urbain :

Comment maîtriser l'extension de l'urbanisation ?

Comment concentrer la croissance résidentielle sur le territoire du bourg ?

L'objectif déterminé précédemment ne peut cependant se réaliser au détriment d'une politique de développement durable qui exige désormais moins de gaspillage du foncier.

Le renouvellement urbain et la construction dans les zones les plus proches du bourg doivent être ainsi privilégiés.

Localisation des extensions :

Depuis ces dernières années l'urbanisation s'est étendue en dehors du bourg au Sud-Ouest de la commune sur le secteur Le Lac.

L'objectif de la commune est de profiter de la réalisation du PLU pour fixer des limites raisonnables aux extensions de l'urbanisation respectueuses d'une politique de développement durable.

Les zones NA du POS projetées autour des hameaux de Anziac, Anazac, Pierre Brune, Orcenac et Nolhac présentent des surfaces constructibles supplémentaires, mais leur éloignement du centre bourg n'est donc pas favorable à de nouvelles extensions de ces zones. Il est même possible que certaines zones soient diminuées, à la demande des propriétaires titulaires de droits à construire acquis.

En effet les nouvelles politiques d'urbanisation initiées par les lois SRU et UH (qui sont confirmées par la dernière loi Grenelle Environnement) exigent de protéger davantage les zones agricoles et naturelles et les nouvelles politiques énergétiques cherchent à économiser les déplacements. Pour ces raisons la priorité sera donnée aux extensions situées dans la périphérie immédiate du bourg et à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

Extension dans l'espace du centre bourg. La zone UB qui correspond aux extensions récentes du bourg présente encore des surfaces disponibles pour la construction qui permettraient de recevoir environ une cinquantaine de logements supplémentaires, cependant les contraintes archéologiques freinent les projets dans ces secteurs et de nombreux résidents souhaitent conserver des jardins autour de leur propriété. Ce potentiel est donc plus théorique que réel.

Il existe donc très peu de disponibilité. C'est une des raisons des extensions du secteur Sud.

Extension des hameaux.

Le POS a créé des zones NA (urbanisation future) autour des hameaux de Anziac Anazac Pierre Brune , Orcenac et Nolhac.

Le classement en Uba permet de recevoir encore quelques constructions en nombre réduit du fait des contraintes topographiques et de la proximité des exploitations agricoles.

Ces classements seront conservés afin de préserver les droits à construire acquis et éviter ainsi toute injustice, tout en maintenant socialement le lien entre les générations. Les enfants construisent à proximité des parents ce qui évite la solitude en fin de vie et favorise la transmission intergénérationnelle des valeurs et expériences acquises.

3-Préserver l'identité rurale du territoire.

Quelle forme urbaine ?

Les formes du bâti traditionnel sont clairement définies sur le territoire communal : volumes simples et massifs des maçonneries, pentes douces des toitures, coloris sombre des façades.

Dans le bourg où le bâti est très dense l'architecture est plus atypique, mais elle assure la cohérence des éléments entre eux.

Quelques éléments d'architecture contemporaine, notamment des bâtiments publics, rompent avec les structures anciennes, mais sans perturbation grave.

Sur la base de ce constat les nouveaux bâtiments devront respecter cet « esprit ». Il ne s'agit pas de « geler » l'architecture mais de favoriser des formes urbaines et architecturales respectueuses de leur environnement immédiat et du contexte local. Hors ZPPAUP, dans les zones excentrées du bourg, des architectures contemporaines pourront être acceptées, sous réserve d'une cohérence de continuité avec le bâti existant.

Le rapport de présentation du POS avait déjà mis en avant la nécessité de préserver le caractère rural de la commune :

« Le certain caractère rural des bourgs existants devra donc être préservé dans les extensions, faute de quoi les candidats préféreront s'éloigner davantage encore pour trouver ce cadre de vie.

Le mieux serait donc que ces extensions se fassent par petites unités, que le lotissement banal soit banni, de même que les tracés et aménagements de voirie de caractéristiques trop urbaines.

L'architecture elle même doit s'attacher à l'unité d'expression autour de thèmes très simples, matériaux, toitures, couleurs. L'implantation, l'intégration au site devraient être le souci majeur des constructeurs (adaptation au sol, plantations, clôtures ...). »

Une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) a été instituée le 26 avril 1999. Ce document qui comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage sur un secteur qui déborde largement le centre bourg n'est pas remis en question.

Cependant compte tenu de la loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010 la ZPPAUP devra être remplacée par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi. Jusqu'à ce que cette substitution soit opérée, la ZPPAUP continue à produire ses effets de droit.

4-Protéger l'activité agricole

Quelle politique de préservation de gestion et de valorisation des espaces agricoles ?

Une étude diagnostic réalisée par l'ADASAE a permis d'identifier les enjeux concernant l'activité agricole.

De cette étude il ressort la nécessité :

- de Protéger les sièges d'exploitations (au de delà de 50 ou 100 mètres par rapport aux zones urbanisées).
- d'éviter le morcellement des terres,
- de permettre la circulation des animaux et d'assurer le regroupement des pacages autour des bâtiments,
- d'assurer une surface suffisante pour le fourrage, les droits (proportionnels à la surface exploitée) et les surfaces d'épandage.
- de préserver l'accès aux parcelles,
- de maintenir les circulations agricoles.

5-Agir pour la qualité de l'environnement

Quelle politique de préservation de gestion et de valorisation des espaces naturels ?

Ces dernières années, l'accélération de l'urbanisation et avec ce phénomène l'extension de l'étalement urbain, a entraîné une consommation supplémentaire des ressources naturelles, sans grande valeur agronomiques. Les élus, en conformité avec la loi du Grenelle de l'environnement, souhaitent protéger les terrains agricoles de forte qualité.

Une logique de développement doit veiller à une utilisation raisonnée de ces ressources et assurer leur protection (zone N)

Ressources naturelles en eau

Les ressources naturelles en eau, sont actuellement protégées par des servitudes d'utilité publiques (périmètres AS1).

Prise en compte des enjeux forestiers

Sur la commune, la surface couverte par la forêt s'élève à 750 hectares (taux de boisement 18,5 %)

Protection des zones aquatiques

Ruisseaux avec SICALA

Efficacité de l'assainissement :

Étude de l'amélioration de fonctionnement de la station d'épuration d'Orcenac

- Sécurisation des réseaux d'assainissement
- Diminution de l'entrée d'eaux parasites
- Maintien du bon fonctionnement des petites stations d'épuration des villages
- Protection des zones non assainies par adhésion au SPANC

La commune de SAINT PAULIEN a lancé les travaux de construction d'une station de type « boues activées, filtres plantés de roseaux » de capacité nominale 1 900 équivalent-habitants. Ce projet a fait l'objet d'un accord de la police de l'eau.

Le site retenu pour les futurs ouvrages de traitement des eaux usées sera situé sur la parcelle n°1 81 de la section cadastrale BE (vers le village d'Orcenac) sur lequel se trouve déjà la station d'épuration existante.

Protection des milieux humides et ZNIEFF

Le zonage et le règlement d'urbanisme favorisera la protection du milieu nécessaire à la survie des espèces faunistiques et floristiques observées dans certains secteurs classés en ZNIEFF.

La survie de ces espèces est en général intimement liée à leur milieu aquatique et à la ripisylve qui les accueillent. Ces secteurs ne seront pas urbanisés.

Site du Grand Lac

La remise en eau de la zone humide du Grand Lac a été réalisée avec la participation de la Ligue de Protection des Oiseaux.

Cet aménagement, comme celui du lieu dit "le Chaland" fait partie du projet de trame verte et bleu, favorisant la biodiversité, défini par la loi sur le Grenelle de l'environnement. Si nécessaire, cette trame verte sera agrandie grâce à la création de Zones Agricoles Protégées.

Cougeac

Une partie de la ZNIEFF sera protégée sauf pour celle qui a reçu l'autorisation d'exploiter une carrière d'argile pour une période de trente ans à compter du 18/03/2009.

Secteur Montaigut situé au Nords du moulin de Blanzac

La commune de St Paulien est concernée par une petite partie située au Nord-Est de la Znieff. Ce secteur sera interdit à la construction.

Secteur situé en limite de commune sur Saint-Vincent.

Aucune extension de l'urbanisation ne sera autorisée à l'Est du hameau de Chassaleuil.

Gestion des déchets

La commune est partenaire d'une gestion des déchets respectueuse de l'environnement avec tri sélectif .

- ✓ Déchets verts = commune (EA)
- ✓ Plastiques = collecte annuelle des plastiques agricoles
- ✓ Ecopoints

- 3 en place + 1 déchetterie
- Etude de l'évolution du nombre d'ecopoints en partenariat avec le Sictom

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies douces (notamment par l'intégration de panneaux solaires dans les constructions déjà prévue dans le règlement du POS) doit être maintenue.

Protection de la flore et de la faune :

Natura 2000

Le secteur nord-est de la commune, au dessus du hameau de Chavagnac appartient à la zone de protection spéciale Natura 2000 de la vallée de la Loire (ZPS).

L'intégration d'un site au sein du réseau Natura 2000 n'entraîne pas la limitation des activités pour autant qu'elles demeurent compatibles avec le maintien de la qualité de l'environnement et n'affectent pas l'intégrité de la zone, des habitats naturels ou les objectifs de conservation des espèces.

Le décret 2005-608 du 27 mai 2005 a modifié le Code de l'Urbanisme en imposant une évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme dans les conditions portées à l'article R 121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle est obligatoire notamment pour les « plans locaux d'urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du Code de l'Environnement. Cet article mentionne les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements soumis au régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000...

La commune de Saint Paulien est située à la sortie Nord du bassin du Puy entre les plateaux du Devès et de Craonne.

Son territoire est proche des gorges de la Loire situées à l'Est. Ce secteur est resté relativement sauvage et présente une mosaïque de milieux très variés et remarquables (milieux forestiers, agricoles, aquatiques, rupestres). Cette association de milieux a permis de créer des zones refuges pour les oiseaux.

La commune est ainsi concernée par la zone de protection Natura 2000 référencé FR 8312009 dont le but est d'assurer la protection d'un secteur situé au Nord-Est du territoire communal.

La commune d'une superficie de 4063 ha (< à 5000 ha), accueille 2182 habitants (< à 10 000 habitants). Les zones prévues pour une extension d'urbanisation pour l'habitat et pour les activités économiques sont inférieures à 200 ha. En conséquence la commune n'entre pas dans les critères prévus au paragraphe II de l'article R 121-14.

En vertu du paragraphe II 1°, la présence d'un site Natura 2000 pourrait nécessiter une analyse environnementale du PLU seulement si l'incidence sur le site Natura 2000 était jugée notable.

Le site Natura 2000 est situé sur une zone qui ne fait l'objet d'aucun projet d'aménagement majeur susceptible d'affecter les milieux naturels. Le Nord du hameau de Chavagnac à la limite Sud de la zone ne fera l'objet d'aucune possibilité d'extension.

Maintenir et favoriser la biodiversité dans les espaces verts urbains (quartiers anciens, espaces publics, lotissements et zones d'activité). Les plantations d'espèces locales et feuillues devront être privilégiées autant pour les aménagements publics que privés.

Urbanité et biodiversité

L'observation récente de l'évolution des milieux périurbains et urbains ont montré que la ville étalée était bien plus favorable à la biodiversité que les grandes étendues consacrées aux monocultures.

Habiter en maison individuelle avec un jardin correspond aux souhaits d'une majorité de famille et a plus forte raison en zone rurale.

Risques naturels

Malgré certains risques identifiés inondations, mouvements de terrains, gonflements d'argiles, il n'existe aujourd'hui aucun Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune.

Au moment de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme, les documents identifiants ces risques sont informatifs et n'ont pas de valeur réglementaire.

Cependant quelques recommandations générales sont énoncées relatives aux aménagements possibles.

6-Protéger et mettre en valeur les éléments archéologiques

La commune de St Paulien conserve un riche patrimoine archéologique aussi bien en élévation qu'enfoui qui témoigne d'une occupation humaine du site aux époques gallo-romaines et médiévales

Ce site est de première importance sur le département de la Haute-Loire ; en effet, Ruessium était la capitale du Velay à l'époque gallo-romaine.

Il convient également de noter l'intérêt d'un oppidum de 10 hectares environ situé à côté du village de Marcihac qui ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection spécifique. Il serait souhaitable de prévoir un classement permettant à la commune d'acquiescer grâce au droit de préemption les terrains concernés par ce site.

7-Politique de mixité sociale

La loi 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, a institué une nouvelle disposition en faveur de la mixité sociale dans l'habitat : les PLU peuvent désormais "délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Les discours sur la mixité sociale posent le principe d'une ville plus ouverte, plus hétérogène et plus égalitariste. Cette conception repose sur l'idée, selon laquelle la coexistence de plusieurs couches sociales sur un même lieu favoriserait la cohésion sociale. La réponse politique a été apportée en 2000 avec la loi SRU par l'imposition de construction de plus de logement social dans les villes de plus de 50 000 habitants qui n'en possédaient pas assez.

Une offre de logements diversifiée.

Saint Paulien jouissant déjà de nombreux logements sociaux, souhaite poursuivre la politique de mixité sociale comme précédemment, c'est-à-dire en favorisant des organismes HLM dès l'instant où ils acquièrent et réhabilitent des immeubles inoccupés situés dans le bourg de Saint Paulien.

La proximité et la connaissance fine des populations accueillies permettent de constater que dans les différents lotissements du secteur du Lac (lotissements du lac, du petit lac et du grand lac), la mixité sociale est parfaitement respectée. Retraités, actifs, et demandeurs d'emploi se côtoient, Français de souche ou non, d'autres de différentes nationalités, des propriétaires et des locataires. Le « Foyer vellave » possède également plusieurs logements sur ces lotissements.

8-Favoriser le développement économique local

La commune possède une zone artisanale à l'entrée Sud de son territoire. Cette zone qui est en passe d'être totalement remplie doit être complétée par une deuxième zone située plus au Sud dans le cadre du projet intercommunal « Croix de la Dame » associant la commune de Borne.

Le Plan Local d'Urbanisme intégrera le zonage approprié nécessaire à l'aboutissement de ce projet pour lequel une première phase d'étude a été réalisée.